

**Общество с ограниченной ответственностью
«САМТОРЕС-М»**

Лицензия МК РФ № 02696 от 16.07.2015 г.

Свидетельство СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков Поволжья»
№ 0311.01-2017-6317035187-П-038 от 21.03.2017 г.

Объект культурного наследия регионального значения
«Дом С.Е. Грацинского»,
расположенный по адресу:
г. Пермь, ул. 25 Октября, 47/Малышева, 14

НАУЧНО – ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

**Проект реставрации и приспособления к
современному использованию.**

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Эскизный проект

Книга 1. Пояснительная записка

Шифр: МК-0356300030519000038-ЭП-ПЗ

Экз. № _____

г. Самара, 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«САМТОРЕС-М»**

Лицензия МК РФ № 02696 от 16.07.2015 г.

Свидетельство СРО «Гильдия архитекторов и проектировщиков Поволжья»
№ 0311.01-2017-6317035187-П-038 от 21.03.2017 г.

Объект культурного наследия регионального значения
«Дом С.Е. Грацинского»,
расположенный по адресу:
г. Пермь, ул. 25 Октября, 47/Мальшева, 14

НАУЧНО – ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

**Проект реставрации и приспособления к
современному использованию.**

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Эскизный проект.

Книга 1. Пояснительная записка

Заказчик:

**Муниципальное казенное учреждение
«Содержание муниципального имущества» г. Пермь**

**Директор
ООО «САМТОРЕС-М»:**

Кузнецов А.В.

МК- МК-0356300030519000038-ЭП-ПЗ

Экз. № _____

г. Самара, 2019 г.

Объект, тема: Проект реставрации и приспособления к современному использованию Объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.Е. Грацинского», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. 25 Октября, д.47

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И.О.
<i>Директор "Пермского краевого научно-производственного центра по охране памятников (объектов культурного наследия)" (ГКБУК "КЦОП")</i>		<i>С.А. Исмаилова</i>

Объект, тема: Проект реставрации и приспособления к современному использованию Объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.Е. Грацинского», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. 25 Октября, д.47

Шифр МК-0356300030519000038

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Обозначение	Наименование документации	Приме чание
Раздел 1. Предварительные работы			
Книга 1.	МК-0356300030519000038-ПР	Исходно-разрешительная документация	
Книга 2.		Предварительные исследования	
Книга 3.	МК-0356300030519000038-Ф	Фотофиксация	
Раздел 2. Комплексные научные исследования			
Книга 1.	МК-0356300030519000038-ИИ	Историко-архивные исследования	
Книга 2.	МК-0356300030519000038-ПЗ-ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования. Часть 1. Пояснительная записка	
	МК-0356300030519000038-ОЧ	Историко-архитектурные натурные исследования. Часть 2. Чертежи	
	МК-0356300030519000038-НИ	Историко-архитектурные натурные исследования. Часть 3. «Зондажи»	
Книга 3.	МК-0356300030519000038-ТИ	Инженерно-технические исследования	
Книга 4.	МК-0356300030519000038-КНИ	Отчет по комплексным научным исследованиям	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Эскизный проект			
Книга 1.	МК-0356300030519000038-ЭП-ПЗ	Пояснительная записка	
Книга 2.	МК-0356300030519000038-ЭП-АР	Архитектурные решения	
Книга 3.	МК-0356300030519000038-ЭП-КР	Конструктивные и объемно- планировочные решения	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления. Проект			
Книга 1.	МК-0356300030519000038-П-ПЗ	Пояснительная записка	
Книга 2.	МК-0356300030519000038-П-СУ	Схема планировочной организации участка	
Книга 3.	МК-0356300030519000038-П-АР	Архитектурные решения	
Книга 4.	МК-0356300030519000038-П-КР	Конструктивные решения	
Книга 5.	МК-0356300030519000038-П-ОР	Проект организации реставрации	

Объект, тема:

Проект реставрации и приспособления к современному использованию
 Объекта культурного наследия регионального значения
 «Дом С.Е. Грацинского», расположенного по адресу: г. Пермь, ул. 25 Октября,
 д.47

Шифр: МК-0356300030519000038-ЭП.ПЗ

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование научно-проектной документации.	Марка листа	Стр.	Примечание
1.	Общие сведения об объекте культурного наследия		2	
2.	Описание проектируемого архитектурного облика, характера современного использования объекта и обоснование объемно- планировочных решений		6	

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ		
	Разработал	Фадеева							
	ГАП	Фадеева					Стали	Лист	Листов
	Проверил	Шустов					ЭП	1	12
							Пояснительная записка		
							ООО «САМТОРЕС-М»		

Общие сведения об объекте культурного наследия

Здание по адресу: г. Пермь, ул. 25 Октября, 47 было построено во второй половине 19 века и является памятником истории и культуры регионального значения «Дом С.Е.Грацинского». Архитектор- неизвестен.

Двухэтажный каменный дом, прямоугольный в плане, был построен для пермского мещанина Сергея Евгеньевича Грацинского, во второй половине XIX века. В 1911 г. сделана пристройка, увеличившая площадь и, соответственно, оценку имущества практически в 2 раза. Здание стало Г-образной формы в плане. Архитектурное решение выполнено в неорусском стиле с элементами византийского стиля (эkleктика).

В 1979 г. здание передали в пользование детской клинической больницы № 9 им. проф. П.И. Пичугина.

На момент обследования здание не эксплуатировалось.

Архитектурное решение выполнено в стиле эkleктики, а именно, в неорусском стиле. Декоративное убранство главного (восточного) и северного фасадов выполнено кирпичной кладкой с использованием фигурного кирпича.

Фасад по ул. 25 Октября (три фронтальные оси) композиционно ассиметричен и разделен на две части: построенная первым этапом часть фасада (справа) и продолжающий его фасад (слева), пристроенный позднее (что видно по характеру кирпичной кладки со стороны дворового фасада). На сегодняшний день главный вход с одностворчатой металлической дверью (переделан из оконного проема) расположен в левой плоскости фасада. На первом этаже фасада 8 оконных проемов, прямоугольных, в обрамлении профилированных наличников, декорированных замковым камнем. На втором этаже 9 арочных оконных проемов в обрамлении полуколонн с капителями и архивольтами, декорированными

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

Лист
2

замковым камнем. Ствол полуколонн в середине украшен пояском. Междуоконные простенки первого этажа рустованны. Лопатки рустованны в уровне первого этажа и филенчатые на втором этаже. Первоначальная лопатка раннего объема здания в настоящее время расположенная посередине фасада воспринимается как пилястра, рустованная в плоскости первого этажа и филенчатая на втором этаже. Верх лопаток имитирует капитель с филенками, поддерживающую венчающий карниз. Фасад увенчан филенчатым фризом и многоступенчатым карнизом на разреженных кронштейнах. Этажи разделены междуэтажным филенчатым поясом, подоконное пространство также украшено филенками. Утрачены парапетные кирпичные прямоугольные столбики над венчающим карнизом, располагающиеся по углам главного фасада.

Фасад по ул. Малышева имеет симметричную двухосевую фронтальную композицию. В уровне второго этажа расположены полуциркульные оконные проемы в обрамлении арочных наличников с полуколоннами и архивольтами, вершину которых украшает замковый камень. Ствол полуколонн в середине украшен пояском. В уровне первого этажа оконные проемы прямоугольные с наличниками, с лучковыми перемычками, декорированными замковым камнем. Оконный проем крайний справа переделан из дверного проема. Этажи разделены профилированным междуэтажным поясом с филенками в осях окон. Под окнами первого этажа проходит профилированная тяга, выделяющая цоколь. Расположение окон дублируется филенками под ними. Поле стены первого этажа украшено рустом. Углы здания выделены лопатками, рустированными в уровне первого этажа, филенчатыми в уровне второго этажа и междуэтажного пояса. Верх лопаток имитирует капитель с филенками, поддерживающую венчающий карниз. Пояс под карнизом украшен кронштейнами, расположенными между окнами, и филенками, дублирующими рисунок окон второго этажа. Парапетные столбики утрачены. Оконный проем первого этажа (крайний справа) изначально был широким дверным (о чем свидетельствует перемычка над проемом и

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

отсутствие декоративного элемента в уровне цоколя, а также характерное растрескивание кирпичной кладки по границам заложеного проема).

Дворовый (западный) фасад декорирован междуэтажным поясом. Оконные и дверные проемы (частично заложены) с лучковыми перемычками. В уровне второго этажа сохранился архивольт над балконным проемом (заложено) с замковым камнем, а также следы от балконных конструкций. Угол выделен лопаткой, рустованной на первом и втором этажах, с филенкой в междуэтажном поясе, завершенной капителью с филенками. Пропорции венчающего профилированного карниза повторяют очертания карниза на главном и северном фасадах.

Дворовые фасады позднего (третий этап) пристроя просты по своему облику, практически не декорированы, оконные и дверные проемы без наличников с прямыми перемычками, повторяются пропорции венчающего карниза, междуэтажный пояс частично представлен двумя рядами кладки.

Предметом охраны данного объекта культурного наследия являются:
(в соответствии с Приказом №СЭД-27-01-12-387 от 28.11.2013.)

1. Градостроительная охрана.

1.1. Расположение на линии исторической застройки улицы 25 Октября – за руслом р.Стикс с фиксацией квартальной сетки, возникшей в конце 19 в.за границами городской черты.

1.2. Бассейн визуального восприятия в границах линий застройки ул. 25 Октября от условной линии, соответствующей южному фасаду №40а до линии застройки четной стороны ул. Революции, включая незастроенное пространство перед западным фасадом здания по ул. Революции, 13, в границах линий застройки ул. Малышева от условной линии, соответствующей западному фасаду здания по ул. М.Горького, 51 до условной линии, соответствующей восточному фасаду здания по улице Сибирской, 32, включая дворовое пространство указанного дома.

2. Архитектурная охрана (экстерьер)

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

- 2.1. Объемно-пространственное решение: Г-образное в плане кирпичное двухэтажное здание с подвалом, под скатной кровлей.
- 2.2. Материал стен: кирпич, лицевая кладка.
- 2.3. Материал фасадной поверхности - окраска по кирпичу.
- 2.4. Крыша стропильная, кровля металлическая (кровельное железо) , фальцевая.
- 2.5. Характер декоративной отделки фасадов: кирпичный декор.
 Главный (восточный) и северный фасады:
- 2.5.1. Венчающий двухъярусный карниз с кронштейнами и филенками.
- 2.5.2. Междуетажный филенчатый пояс.
- 2.5.3. Стены и лопатки, рустованные в уровне 1-го этажа;
 Лопатки филенчатые в уровне 2-го этажа.
- 2.5.4. Арочные оконные проемы 2-го этажа в обрамлении полуколонн с капителями и архивольтами, декорированными замковыми камнями.
- 2.5.5. Прямоугольные оконные проемы 1-го этажа в обрамлении профилированных наличников, декорированных замковым камнем.
- 2.5.6. Прямоугольные кирпичные парапетные столбики по углам главного фасада над венчающим карнизом.
- Западный фасад:
- 2.5.7. Архивольт над проемом балконной двери 2-го этажа, рустованные стены в уровне обоих этажей.
- 2.5.8. Оконные и дверной (заложен) проемы с декорированными лучковыми перемычками.
- 2.6. Расположение, количество, габариты дверных проемов (в т.ч. заложенные).
- 2.7. Расположение, количество, габариты, расстекловка оконных проемов.
3. Архитектурная охрана (интерьеры).
- 3.1. Планировочное решение: расположение капитальных стен, проемов.
- 3.2. Потолочные профилированные тянутые карнизы в помещениях 1-го этажа.
- 3.3. Потолочные профилированные тянутые карнизы в помещениях 2-го этажа.
- 3.4. Арочный проем в коридоре 1-го этажа.
- 3.5. Профилированные наличники арочных оконных проемов, прямоугольного проема в коридоре 2-го этажа.

Изн. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

						МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ		Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			5

**Описание проектируемого архитектурного облика, характера
современного использования объекта и обоснование объемно-
планировочных решений.**

«Дом С.Е. Грацинского» является памятником архитектуры регионального значения, состоящим на государственной охране согласно Решению Малого Совета №683 от 20.05.93г.

Работы по разработке научно-проектной документации выполнялись на основании:

- Муниципального контракта № 0356300030519000038 от 03.06.2019г. между Муниципальным казенным учреждением «Содержание муниципального имущества» г. Пермь и ООО «САМТОРЕС-М».
- Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 18 февраля 2019г. № 03-04-19;
- Технического паспорта нежилого здания (строения) №14/47 по улице Малышева и 25-го Октября (Лит А) от 09.12.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 59-59-21/005/2008-423 от 12.02.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права на административное здание №59-1-111/2004-433 от 28.10.2004г.;
- Разрешения №03-08-83 ГИ по охране объектов культурного наследия Пермского края на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 19.07.2019 г.

Работы по разработке научно-проектной документации на проведение ремонтно-реставрационных работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.Е. Грацинского» проводились специалистами ООО

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ	Лист
							6
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Октября и первый справа главного фасада по ул. Малышева), чтобы фасады смотрелись гармонично.

3. Произвести ремонт и усиление конструкций крыши, стен и перекрытий здания. Форму и габариты крыши сохранить прежними с частичной заменой и усилением стропильных конструкций. Покрытие крыши, парапетных столбиков, отливов окон и декоративных элементов выполнить из оцинкованной стали.
4. Восстановить утраченные парапетные кирпичные столбики с ограждениями. Столбики окрасить в цвет фасада, ограждения – в черный цвет.
5. Выполнить организованное устройство водоотвода с крыши и фасадов.
6. Заменить оконные заполнения проемов с сохранением первоначального цвета (в соответствии с зондажами) и расстекловки.
7. Существующий дверной проем (главный вход, слева от оси 3) на фасаде по ул. 25 Октября вернуть к его первоначальному виду - переложить в оконный с восстановлением кирпичных наличников, а оконный проем (справа от оси 3) переустроить в дверной, вернув ему первоначальное расположение (см. зондаж №3, №4 и схему периодизации).
8. Установить новые наружные дверные блоки (4шт) в соответствии с проектом (первоначальные дверные блоки не сохранились, поэтому дверные блоки воссозданы по аналогичным, свойственным этому периоду постройки). Цвет аналогичный оконным блокам – «под красное дерево» или из массива красного дерева. В прямке установить металлическую дверь.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

9. Выполнить устройство площадки с пандусом перед главным входом по ул. 25 Октября и площадки входа со стороны дворового фасада.
10. Произвести ремонт приемка технического подполья со стороны дворового фасада (стен, лестницы и крыши) с устройством ограждения.
11. По периметру здания необходимо выполнить гидроизоляцию и отмостку в соответствии с проектом.
12. Выполнить устройство металлической лестницы для эвакуации со 2-го этажа на дворовом фасаде. Окрасить в черный цвет.
13. Заложить два не первоначальных оконных проема (см. схему периодизации) с разрушенными перемычками между осями 3 и 2 со стороны дворового фасада, в месте примыкания проектируемой эвакуационной наружной лестницы. Восстановить кирпичную кладку
14. Переложить из оконного в дверной не первоначальный (см. зондаж №5 и схему периодизации) проем на первом этаже между осями 4 и 3 со стороны дворового фасада (предусмотрен как дополнительный выход из здания на территорию двора для возможности приспособления под современное использование).
15. Переложить из оконного в дверной не первоначальный оконный проем (см. зондаж №6 и схему периодизации) в уровне второго этажа дворового фасада справа от оси Г, который необходим для эвакуационного выхода со 2 этажа.
16. Произвести усиление несущих конструкций здания (стен, перекрытий)
17. Демонтировать все не несущие перегородки и устроить вестибюль на первом этаже (путь эвакуации).

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

Лист
9

18. Заложить поздний оконный проем высотой 705мм по оси 3 между помещениями №23 и №20 первого этажа.
19. Восстановить профилированные потолочные тяги в помещениях.
20. Профилированные наличники оконных и дверного проемов (см. листы ОЧ планы первого и второго этажей) в интерьере восстановить по шаблону.
21. Арочный дверной проем первого этажа (между осями Б и В) сохранить без изменений формы и габаритов. При необходимости, возможно установить дверной блок с фрамугой, соответствующий форме проема.
22. Заменить деревянную междуэтажную лестницу (архитектурно-художественной ценности не представляет), которая находится в аварийном состоянии на железобетонную.
23. Демонтировать покрытие полов и выполнить новое, по усиленным перекрытиям с стяжкой под последующую отделку.
24. Внутренние несущие стены расчистить от поздних слоев краски и штукатурки, с последующей штукатуркой и выравниваем под последующую отделку.

Обоснование объемно-планировочных решений:

В Задании на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 18 февраля 2019г. № 03-04-19, и Муниципальным контракте № 0356300030519000038 определенная функция и последующее назначение здания отсутствуют. В связи с этим, в проектной документации не предусмотрены

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		10

решения для приспособления указанного объекта культурного наследия под определенное назначение.

Для приспособления объекта культурного наследия «Дом С.Е. Грацинского» к современному использованию (общественные и административные функции) предлагается выполнить перепланировку, которая будет соответствовать основным требованиям к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации (Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ).

Проектом предлагается:

- Демонтировать все не несущие и не представляющие архитектурно-художественной ценности перегородки, для свободной планировки при дальнейшей эксплуатации здания.
- На первом этаже устроить вестибюль с тамбуром для обеспечения пути эвакуации со второго этажа через внутреннюю лестницу.
- На втором этаже со стороны дворового фасада переделать не первоначальный оконный проем (см. зондажи и схему периодизации) в дверной и смонтировать металлическую лестницу для обеспечения второго эвакуационного выхода со второго этажа.
- Заложить два поздних оконных проема (на первом и втором этажах) со стороны дворового фасада по оси Г, которые находятся в аварийном состоянии и примыкают вплотную к наружной эвакуационной лестнице (что недопустимо по нормам пожарной безопасности).
- На участках перепада высот на этажах здания предусмотреть пандусы; на лестнице вестибюля первого этажа возможна установка подъемника для МГН.
- Переложить из оконного в дверной не первоначальный проем (см. зондажи и схему периодизации) на первом этаже между осями 4 и 3 со стороны дворового фасада (предусмотрен как дополнительный выход из здания на территорию двора для возможности приспособления под современное использование). Слева от

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

Лист

11

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

данного оконного проема в настоящее время имеется заложенный первоначальный дверной проем, но раскрывать его не рекомендуется, т. к. он расположен вплотную к первой ступени лестницы прямка, что не допустимо по нормам безопасности эксплуатации зданий.

- Демонтировать не представляющую архитектурно-художественной ценности деревянную междуэтажную лестницу, с заменой на железобетонную соответствующую современным нормам эксплуатации зданий.

- Выполнить ремонт прямка технического подполья, во входной проем в техническое подполье установить дверной блок, соответствующий современным требованиям эксплуатации.

- В наружные дверные проемы установить дверные блоки в общей стилистике здания, соответствующие всем требованиям эксплуатации.

- Со стороны главного фасада по ул. 25 Октября и дворовых фасадов устроить пандус и площадки входа. Территорию двора рекомендуется заасфальтировать.

Характеристики здания после проведенных работ по приспособлению:

После проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия «Дом С.Е.Грацинского» к современному использованию, здание своим внешним обликом максимально приблизится к первоначальному: восстановятся утраченные и деформированные декоративные элементы (которые включены в предмет охраны данного объекта культурного наследия); воспроизведется цветное решение фасадов и крыши (по аналогам из архивных материалов); центральный вход со стороны главного фасада по ул. 25 Октября восстановит свое первоначальное расположение.

Сохранившееся декоративное оформление интерьеров будет восстановлено в соответствии со своим первоначальным внешним видом с приспособлением под современное объемно-планировочное решение.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

Здание сохранит свою этажность и форму крыши.

Первый этаж будет состоять из следующих помещений:

- 1 – Тамбур входа $S= 3,2 \text{ м}^2$
- 2 - Вестибюль (эвакуационный) $S=10,7\text{м}^2$
- 3 – Помещение свободного назначения $S=72,9 \text{ м}^2$
- 4 – Помещение свободного назначения $S=58,1 \text{ м}^2$
- 5 – Помещение свободного назначения $S=13,6 \text{ м}^2$
- 6 – Лестничная клетка $S=11,1 \text{ м}^2$
- 7 - Помещение свободного назначения $S=29,2 \text{ м}^2$
- 8 - Помещение свободного назначения $S=57,3 \text{ м}^2$

Второй этаж будет состоять из следующих помещений:

- 9 - Помещение свободного назначения $S= 72,1 \text{ м}^2$
- 10- Помещение свободного назначения $S= 58,3 \text{ м}^2$
- 11- Помещение свободного назначения $S= 13,2 \text{ м}^2$
- 12- Помещение свободного назначения $S= 29,1 \text{ м}^2$
- 13- Помещение свободного назначения $S= 72,5 \text{ м}^2$

Площади указаны приблизительные, будут уточнены после внутренней отделки помещений.

Объемно-планировочным решением предусмотрен эвакуационный выход со второго этажа по открытой металлической лестнице. На первом этаже, со стороны дворового фасада, также предусмотрены два выхода.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

МК-0356300030519000038/ЭП.ПЗ

Лист
13